A **MANGSUR YASSIN**

**lwn.**

**CIMB BANK BHD**

B MAHKAMAH TINGGI MALAYA, MUAR
UMI KALTHUM MAJID H
[GUAMAN SIVIL NO: 23-37-2010]
23 JUN 2011

C ***UNDANG-UNDANG TANAH:*** *Gadaian - Tanah Rizab Melayu - Enakmen Rizab Johor, s. 20 - Defendan menggadaikan tanah bagi pinjaman seorang bukan Melayu - Hartanah merupakan tanah rizab Melayu - Peminjam ingkar bayaran dan meninggal dunia - Sama ada gadaian sah atau menyalahi undang-undang - Sama ada defendan*
D *sebagai pemegang gadaian masih berkepentingan ke atas hartanah dalam gadaian tersebut*

Plaintif merupakan pemilik berdaftar hartanah GM 2188 Lot 3158, Mukim Ayer Hitam, Johor ('hartanah tersebut'). Hartanah tersebut
E adalah termasuk dalam kawasan Tanah Simpanan Melayu yang telah diwartakan pada tahun 1948. Plaintif telah menggadaikan hartanah tersebut ('gadaian tersebut') kepada defendan sebagai satu sekuriti bagi membantu kenalan plaintif, seorang Ng Kim Fong untuk mendapatkan satu pinjaman wang sebanyak
F RM100,000 ('pinjaman itu'). Ng Kim Fong telah mengingkari bayaran balik pinjaman itu dan telah pun meninggal dunia. Persoalan yang perlu diputuskan oleh mahkamah adalah: (i) sama ada gadaian tersebut adalah menyalahi dan/atau melanggar peruntukan Malay Reservations Enactment Johor (No. 1 tahun
G 1936) ('Enakmen tersebut') dan (ii) sama ada gadaian tersebut tidak sah, batal dan taksah dari mulanya dan dengan itu adalah tidak berkesan dan tidak boleh dikuatkuasakan oleh defendan.

**Diputuskan (dibenarkan dengan kos):**

H **(1)** Menurut s. 9 Enakmen tersebut, "Malay holding" tidak dibenarkan dipindahmilik, digadai, dipajak atau dengan apa cara dilupuskan (disposed of) kepada sesiapa yang bukan Melayu dan di bawah s. 20 Enakmen tersebut, semua 'dealing' atau 'disposal' apa-apa pun dan semua percubaan untuk 'deal on'
I atau 'dispose of' Malay holding bertentangan dengan

peruntukan Enakmen tersebut adalah 'null and void'. (*Wan Ismail & Anor v. Musa Mat Jani & Anor; Idris Hj Mohamed Amin v. Ng Ah Siew; Robert Lee & Anor v. Wong Ah Yap & Anor*) (perenggan 5)

**(2)** Persetujuan plaintif untuk membekalkan sekuriti dalam bentuk gadaian terhadap tanah tersebut tidak dapat mengelak daripada pemakaian s. 19 dan 20 Enakmen tersebut. Tambahan, walaupun defendan berhujah untuk melelong hartanah tersebut kepada seorang Melayu sahaja, ianya masih tidak disangkal bahawa 'dealing' untuk menggadai hartanah tersebut untuk kepentingan orang bukan Melayu adalah tidak sah dan terbatal kerana defendan tidak akan memberi pinjaman itu kepada Ng Kim Fong tanpa gadaian tersebut yang diberi oleh plaintif dan yang berkepentingan adalah Ng Kim Fong, seorang bukan Melayu. (perenggan 12-14)

**Kes-kes yang dirujuk:**
*Idris Hj Mohamed Amin v. Ng Ah Siew [1935] 1 LNS 15 HC* ***(dirujuk)***
*Robert Lee and Anor v. Wong Ah Yap and Anor [2007] 4 CLJ 1 FC* ***(dirujuk)***
*Wan Ismail & Anor v. Musa Mat Jani & Anor [1990] 2 CLJ 379; [1990] 3 CLJ (Rep) 340 HC* ***(dirujuk)***

**Perundangan yang dirujuk:**
Contracts Act 1950, s. 24
Malay Reservations Enactment Johor, ss. 9, 19, 20, 21
National Land Code, ss. 2, 340(2)(a), (b), 241(3)(a)
Rules of the High Court 1980, O. 14A

*Bagi pihak plaintif - Munjeet Kaur Waalib; T/n Munjeet Waalib & Assocs*
*Bagi pihak defendan - T/n Zaid Ibrahim & Co*

*Dilaporkan oleh Baizura Abd Razak*

## PENGHAKIMAN

**Umi Kalthum Majid H:**

### Permohonan

**[1]** Plaintif telah memfailkan di kandungan 7 permohonan di bawah A. 14A Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 ("KKMT") untuk mahkamah memutuskan soalan undang-undang seperti berikut:

A 1.1. sama ada Memorandum Gadaian yang didaftarkan di Pejabat Tanah Daerah Muar pada 18 Ogos 1997 melalui Perserahan No. 4773/97 Jilid 235 Folio 13 dan lampiran gadaiannya ("gadaian tersebut") ke atas hartanah GM 2188 Lot 3158 (dahulunya HS(M)2473 MLO 5692), Mukim B Ayer Hitam, Daerah Muar, Johor ("hartanah tersebut") adalah menyalahi dan/atau melanggar peruntukan Malay Reservations Enactment Johor (No. 1 tahun 1936) ("Enakmen tersebut") dan/atau yang sama telah diwujudkan dan didaftarkan secara menyalahi dan/atau adalah suatu C percubaan untuk memintasi peruntukan dan/atau objektif Enakmen tersebut;

1.2. sama ada gadaian tersebut adalah tidak sah atas sebab balasannya dan objektifnya adalah tidak sah kerana dilarang D oleh undang-undang atau ianya adalah jenis yang sekiranya dibenarkan akan mengalahkan undang-undang; dan dengan itu adalah:

1.2.1. tidak sah dan terbatal di bawah s. 20 Enakmen tersebut E dan tidak boleh dikuatkuasakan dan/atau s. 24 Akta Kontrak 1950; dan

1.2.2. pendaftarannya telah diperoleh secara melanggar s. 241(3)(a) ataupun mana-mana peruntukan lain dalam Kanun Tanah Negara ("KTN");

F

1.3. sekiranya ya, sama ada pelanggaran ini menjadikan gadaian tersebut sebagai tidak sah, batal dan taksah dari mulanya dan dengan itu adalah tidak berkesan dan tidak boleh dikuatkuasakan oleh defendan;

G

1.4. sekiranya ya, ia mengikuti bahawa kepentingan pemegang gadaian tersebut, iaitu defendan, adalah bukan tidak boleh disangkal oleh kerana pendaftarannya telah diperolehi melalui cara instrumen yang tidak mencukupi atau instrumen yang tidak sah dan juga kerana pendaftar hakmilik dan/atau H pentadbir tanah telah bertindak *ultra vires* kuasa-kuasa yang diberikan kepadanya oleh s. 340(2)(a) KTN;

I

1.5. sekiranya soalan undang-undang yang dikemukakan adalah diputuskan memihak plaintif maka penghakiman akan dimasukkan terhadap defendan sebagaimana dituntut dan mahkamah ini akan memutuskan supaya gantirugi ditaksirkan.

**Fakta**

**[2]** Plaintif adalah pemilik berdaftar hartanah tersebut. Hartanah tersebut adalah termasuk dalam kawasan Tanah Simpanan Melayu yang diwartakan sedemikian melalui Pemberitahuan Warta Negeri Johor No. 770 tahun 1948 bertarikh 28 Oktober 1948 (eks. 'MY-14A-1', Afidavit Sokongan, kandungan 8).

**[3]** Seorang bernama Ng Kim Fong yang adalah kenalan plaintif, telah memerlukan pinjaman wang sebanyak RM100,000 dari defendan dan beliau telah dikehendaki oleh defendan untuk membekalkan sekuriti bagi pinjaman itu bagi maksud pelaburan peribadi. Untuk membantu Ng Kim Fong supaya mendapat pinjaman itu plaintif telah bersetuju menggadaikan hartanah tersebut kepada defendan sebagai satu antara dua sekuriti yang disyaratkan melalui gadaian tersebut (eks. 'MY-14A-3').

**[4]** Ng Kim Fong telah mengingkari bayaran balik pinjaman itu dan telahpun meninggal dunia. Tidak dinafikan oleh defendan bahawa Ng Kim Fong adalah seorang yang bukan Melayu dalam ertikata Enakmen tersebut.

**Keputusan**

*Soalan 1*

**[5]** Adalah dihujahkan oleh peguamcara plaintif bahawa s. 9 Enakmen tersebut tidak membenarkan "Malay holding" dari dipindahmilik, digadai, dipajak atau dengan apa cara dilupuskan ("disposed of") kepada sesiapa yang bukan Melayu. Dan di bawah s. 20 Enakmen tersebut diperuntukkan bahawa semua "dealing" atau "disposal" apa-apa pun dan semua percubaan untuk "deal in" atau "dispose of" Malay holding bertentangan dengan peruntukan Enakmen tersebut adalah "null and void". Peguamcara plaintif telah merujuk kepada kes *Wan Ismail & Anor v. Musa Mat Jani & Anor* [1990] 2 CLJ 379; [1990] 3 CLJ (Rep) 340, di mana tafsiran "dealing" seperti yang terdapat dalam s. 2 Kanun Tanah Negara Bab 138 telah diputuskan terpakai bagi tafsiran perkataan "dealing"

di bawah Enakmen Rizab Melayu (Bab 142). Saya bersetuju dan menerimapakai prinsip bahawa tafsiran "dealing" di bawah s. 2 KTN sebagai yang terpakai bagi mentafsir perkataan "dealing" di bawah Enakmen tersebut iaitu:

> "dealing" means any transaction with respect to alienated land effected under the powers conferred by Division IV, and any like transaction effected under the provisions of any previous land law, but does not include any caveat or prohibitory order;

**[6]** Peguamcara plaintif seterusnya merujuk kepada kes Mahkamah Rayuan *Idris Haji Mohamed Amin v. Ng Ah Siew* [1935] 1 LNS 15 dan berhujah bahawa dalam kes ini gadaian tersebut adalah sama seperti satu perjanjian jual-beli Malay holding kepada seorang yang bukan Melayu di mana plaintif langsung tidak menerima apa-apa faedah dalam transaksi ini. Gadaian tersebut adalah juga satu percubaan jelas untuk merintasi peruntukan Enakmen tersebut. Oleh itu dan berdasarkan s. 20 Enakmen tersebut dihujahkan gadaian tersebut adalah terbatal dan tidak sah. Rujukan juga telah dibuat antara lain kepada kes *Robert Lee and Anor v. Wong Ah Yap and Anor* [2007] 4 CLJ 1.

**[7]** Berdasarkan tafsiran "Malay" dan "Malay holding" di bawah Enakmen tersebut, hartanah tersebut adalah Malay holding bagi maksud Enakmen itu. Tidak dipertikaikan bahawa Ng Kim Fong adalah seorang yang bukan "Malay" di bawah Enakmen tersebut. Maka berdasarkan peruntukan s. 9 Enakmen itu, saya berpendapat bahawa gadaian tersebut mempunyai efek seolah ianya adalah suatu gadaian kepada seorang yang bukan Melayu dan oleh itu dilarang oleh s. 9 itu. Berikutan itu dan mengikut s. 20 Enakmen yang sama, gadaian tersebut adalah terbatal dan tidak sah – lihat kes *Robert Lee (supra)*.

**[8]** Memandangkan bahawa gadaian tersebut telahpun didaftarkan oleh Pentadbir Tanah, dan memandangkan saya telah mendapati bahawa gadaian tersebut dilarang oleh s. 9 dan 20 Enakmen tersebut, saya juga mendapati Pentadbir Tanah telah mendaftarkan gadaian tersebut bertentangan dengan peruntukan Enakmen tersebut serta objektif Enakmen itu. Dengan itu saya menjawab soalan pertama dengan positifnya.

*Soalan 2*

**[9]** Berikutan jawapan saya kepada soalan pertama, maka soalan kedua juga terjawab dengan positifnya. Di samping ini, selain daripada pendaftaran gadaian tersebut telah diperolehi secara melanggar s. 241(3)(a) KTN, mengikut peruntukan s. 21 Enakmen tersebut:

> If in any case any conflict shall arise between the provisions of this Enactment and the provisions of the Land Enactment or of the Civil Procedure or of the Powers of Attorney Enactment, the provisions of this Enactment shall prevail.

Maka walaupun gadaian tersebut telahpun didaftarkan di bawah KTN, memandangkan gadaian tersebut telah melanggar peruntukan s. 19 dan adalah terbatal dan tidak sah di bawah s. 20 Enakmen tersebut, maka Enakmen tersebut hendaklah mengatasi peruntukan KTN itu. Dengan itu juga saya dapati balasan bagi plaintif untuk melaksanakan gadaian tersebut adalah tidak sah di bawah s. 24 Akta Kontrak 1950.

*Soalan 3*

**[10]** Jawapan kepada soalan ketiga ini juga adalah ya, berikutan jawapan kepada soalan kedua itu.

*Soalan 4*

**[11]** Jawapan kepada soalan keempat juga adalah ya dengan pindaan rujukan s. 340(2)(a) kepada s. 340(2)(b) KTN.

**[12]** Berhubung dengan hujahan peguamcara defendan bahawa plaintif telah bersetuju untuk membekalkan sekuriti dalam bentuk gadaian tersebut terhadap hartanah tersebut yang merupakan tanah rizab Melayu, dan oleh itu plaintif dihalang/diestop untuk mempertikaikan pendaftaran gadaian tersebut. Sama ada plaintif telah bersetuju atau tidak untuk memberi sekuriti itu tidak dapat mengelak daripada pemakaian peruntukan s. 19 dan 20 Enakmen tersebut. Di sini saya rujuk kepada prinsip yang diputuskan oleh Mahkamah Persekutuan dalam kes *Robert Lee (supra)* di mana Abdul Hamid FCJ telah menyatakan di ms 18, perenggan 49:

> [49] That gives rise to the second question: Can the doctrine of fairness be used to override the principles of law and the Ordinance?

di ms 19, perenggan 52-53:

> [52] The Ordinance and the Malay Reserve Enactments are laws made with a definite objective. No rules of equity (or common law) should be applied that would defeat such objective. What more when the effect is to give effect to a transaction declared to be invalid by the statute.
>
> [53] Unfortunately, quite often, we find that equitable rules have been applied without considering the restrictions imposed by statute (Civil Law Act 1956). Not only that, the application of the rules have, consciously or unconsciously, been extended to situations beyond the original or earlier situations, which even leads to greater injustice.

**[13]** Berkenaan dengan hujahan peguamcara defendan bahawa identiti peminjam/Ng Kim Fong tidak relevan dalam keesahan gadaian tersebut, bagi saya hujahan defendan ini seolah-olah mengambil pendekatan bahawa gadaian tersebut tiada kena mengena langsung dengan pinjaman yang dibuat oleh Ng Kim Fong walhal sebaliknya adalah keadaan yang sebenarnya. laitu, defendan tidak akan memberi pinjaman itu kepada Ng Kim Fong tanpa gadaian tersebut diberi oleh plaintif.

**[14]** Berkenaan hujahan peguamcara defendan, bahawa jika pelaksanaan halang tebus untuk melelong hartanah tersebut dilakukan oleh defendan ianya akan dilelong kepada seorang Melayu sahaja dan dengan itu semua syarat, sekatan ke atas hartanah tersebut akan terus terpelihara, hujahan ini terus cuba menafikan asas gadaian tersebut yang diberi oleh plaintif ialah bagi maksud kepentingan Ng Kim Fong untuk mendapat pinjaman itu. Saya sudah menyatakan sebelum ini bahawa ini merupakan suatu "dealing" untuk menggadai hartanah tersebut untuk kepentingan seorang yang bukan Melayu dalam ertikata s. 9 Enakmen tersebut dan oleh itu tidak sah dan terbatal di bawah s. 20 Enakmen tersebut. Pendapat saya ini juga terpakai kepada hujahan peguamcara defendan bahawa hartanah tersebut telahpun digadaikan kepada defendan, iaitu sebuah bank berlesen dan tidak terhalang untuk menerima gadaian tersebut kerana ianya adalah terangkum dalam ertikata "Melayu" di bawah butiran "All commercial banks" (mahupun di bawah "Bank Bumiputra Malaysia Bhd") di Jadual Kedua Enakmen tersebut petikan keputusan Mahkamah Persekutuan dalam kes *Robert Lee* sebelum ini juga terpakai di sini.

*Kesimpulan*

**[15]** Berdasarkan alasan-alasan yang telahpun dibentangkan di atas, saya bersetuju dengan hujahan peguam cara plaintif bahawa permohonan plaintif di bawah A. 14A KKMT yang mengemukakan empat soalan itu untuk diputuskan tanpa memerlukan perbicaraan penuh adalah sesuai untuk dijawab oleh mahkamah ini tanpa perbicaraan penuh diperlukan.

**[16]** Dengan itu saya membenarkan permohonan plaintif dengan sedikit pindaan yang disebutkan sebelum ini dengan kos RM7,000 dan suatu penghakiman dengan terma yang dipohon dimasukkan terhadap defendan dan gantirugi untuk ditaksirkan tidak dibenarkan.